



BEELDKWALITEITPLAN WEIKESSTRAAT 28, ALEM GEMEENTE MAASDRIEL



Opdrachtgever

Woningstichting "DE KERNEN"
Korenstraat 1
5321 GV Hedel
projectleider: Gertjan van der Flier

Stedenbouwkundige

Urban Jazz
Speelhuislaan 68b
4815 CG Breda

Projectteam

Jeroen Bouwman
Jan-Hein Biemans
Sander Boon

Projectnummer

UJ063

Projectomschrijving

Beeldkwaliteitsplan Weikesstraat 28, Alem
Gemeente Maasdriel

Datum

31 mei 2010

BEELDKWALITEITPLAN WEIKESSTRAAT 28, ALEM**Inhoud****pag**

1.	Huidige situatie	2
2.	Stedenbouwkundig plan	6
3.	Beeldkwaliteitplan	14

1.

Huidige situatie

INLEIDING

Alem is een kleinschalig dorp, gelegen in de gemeente Maasdriel. Het dorp en het buitengebied wordt omringt door de Maas en een rivierarm van de Maas, waardoor het feitelijk op een schiereiland ligt. Het dorp bestaat nagenoeg geheel uit niet projectmatige woningbouw. Belangrijke structuren worden gevormd door de Sint Odradastraat, de Veerweg en de Weikesstraat.

Binnen de kern Alem wordt gezocht naar mogelijkheden om voor met name jongeren woningen te bouwen. In het dorp staan momenteel voornamelijk vrijstaande en half vrijstaande woningen in een prijscategory die niet bereikbaar is voor jongeren.

Woningstichting De Kernen heeft een kavel verworven aan de kruising Weikesstraat / Meerenstraat en heeft Urban Jazz gevraagd een stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan te maken.

Dit plan is tot stand gekomen in samenwerking met de gemeente Maasdriel.





↑ Weikesstraat

→ Buurkavel Weikesstraat 26

↑ Naasgelegen woning
Weikesstraat 26

→↑ Woning aan de
Weikesstraat

→ Coniferen op de
planlocatie



← richting de dijk

↓ Meerenstraat



↑ Weikesstraat, richting
Meerenstraat

← Bestaande erf-
afscheiding planlocatie





←← Naastgelegen
woning Meerenstraat 8

← Erfafscheiding met
kavel Meerenstraat 8



← Langgevelboerderij
aan de Weikesstraat
(tegenover planlocatie)

↓ Bestaande erfaf-
scheiding planlocatie



↑ Weikesstraat, gezien
vanaf kruising
Meerenstraat

→ Weikesstraat



↑ Bestaande
bebouwing planlocatie

→ Bedrijfsbebouwing
aan de Meerenstraat



→ Bebouwing
Weikesstraat



2.

Stedenbouwkundig plan

CONCEPT STEDENBOUWKUNDIG PLAN

De opgave voor de locatie Weikesstraat 28 is om een 17-tal rijwoningen te bouwen voor met name starters in de categorie goedkoop en middelduur. Dit woningtype wijkt af van de voorkomende typologie; vrijstaand en half vrijstaand.

Rond de kruising Weikesstraat / Meerenstraat staat een aantal langgevelboerderijen. Dit woningtype komt ook voor aan de Sint Odradastraat. Het concept reageert op dit woningtype door een vergelijkbaar gebouw op de kruising Weikesstraat / Meerenstraat te projecteren.

Aan de Meerenstraat staan voornamelijk vrijstaande woningen. Door de nieuwe rijwoningen haaks op de Meerenstraat te projecteren ontstaat een drietal kopgevels aan de Meerenstraat. Deze woningen sluiten goed aan op het aanwezige straatbeeld. De beide rijtjes staan aan een groen en autovrij hofje.

Parkeren gebeurt voornamelijk op een parkeerhofje. Tevens bevinden zich enkele parkeerplaatsen in de verder groene berm aan de Weikesstraat en een deel van de Meerenstraat tussen de bestaande bomen.



planconcept

[illegible]

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

De bestaande bomen (m.u.v. de boom ter hoogte van het parkeerhofje) aan de Weikesstraat en een deel van de Meerenstraat blijven gehandhaafd en wordt waar nodig in ere hersteld.

Het plan gaat uit van een 17-tal rijwoningen, verdeeld over een drietal rijtjes. Het rijtje aan de Weikestraat bestaat uit 7 woningen en kijkt uit over het groene profiel aan de Weikesstraat. De woningen hebben een ruime voortuin, overeenkomstig met de bestaande woningen aan de Weikesstraat. De woningen worden gebouwd in de typologie van een langgevelboerderij. Op de hoek met de Meerenstraat staat het hoofdgebouw: de boerderij met twee woningen. Aan de boerderij worden 5 schuurwoningen gebouwd. De gevel van de boerderij en de schuur verspringen ten opzichte van elkaar.

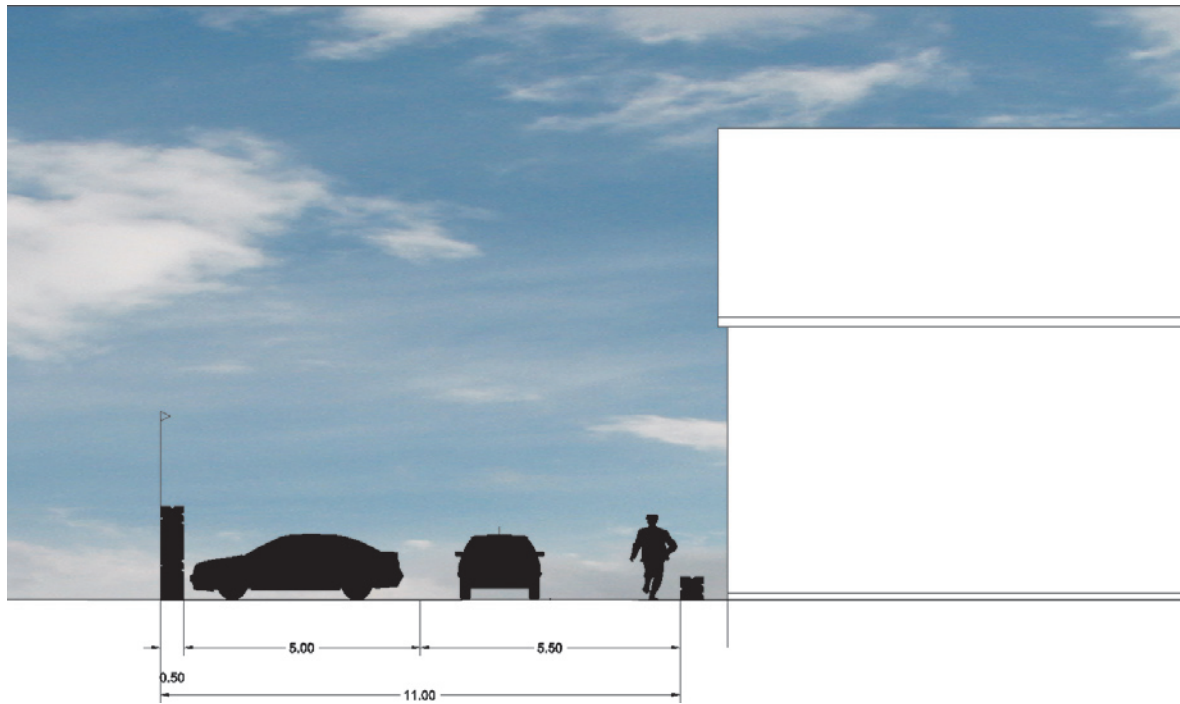
De overige 10 rijwoningen staan aan een autovrij straatje met een plantsoen. Er worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd binnen het plan. Het overgrote deel hiervan bevindt zich op een parkeerhofje gemaakt op korte afstand van de woningen. Het parkeerhofje is voor auto's bereikbaar vanaf de Weikesstraat. Ook wordt een aantal parkeerplaatsen gemaakt aan de Weikesstraat en de Meerenstraat.

Alle woningen hebben een eigen tuin en berging. De achterpaden zijn doodlopend. Alle woningen hebben een gevel georiënteerd op het zuiden en maken gebruik van passieve zonne-energie.

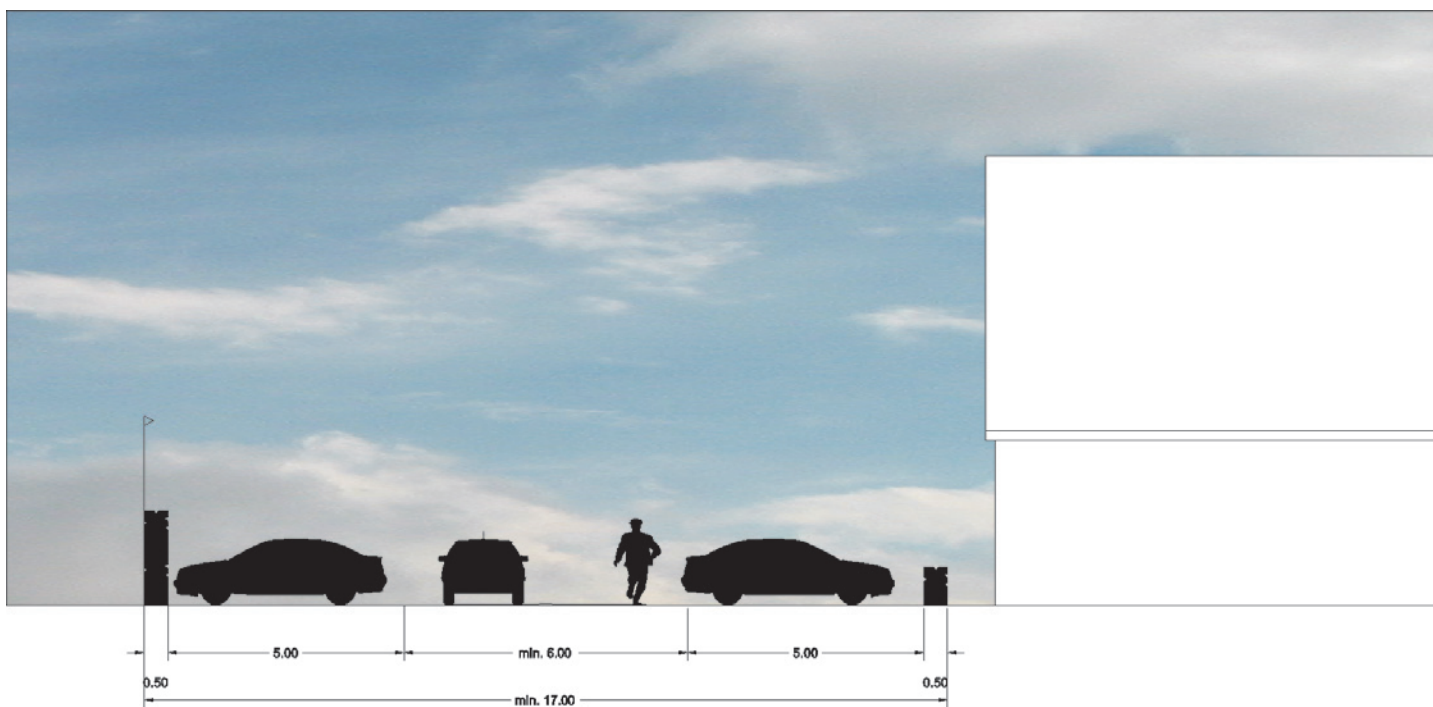
Om te voldoen aan de wateropgave wordt buiten het plangebied ruimte gevonden voor waterretentie.



Doorsnede A



Doorsnede B



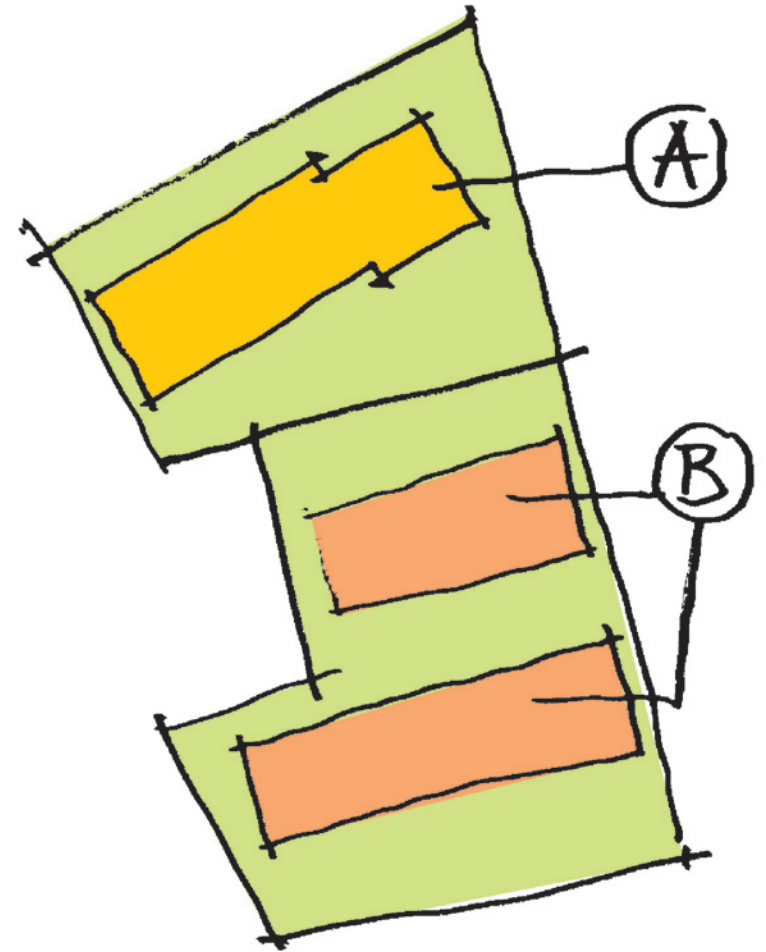
Doorsnede C





3.

Beeldkwaliteit



TWEE GEBIEDEN

Voor de beschrijving van het beeldkwaliteitplan is het plan opgedeeld in twee gebieden, elk met hun eigen karakteristieken:

A Langgevelboerderij

B Hofwoningen

LANGGEVELBOERDERIJ

Kenmerkend voor het dorp Alem is de langgevelboerderij. Deze komt veelvuldig voor aan de Sint Odradastraat en aan de kruising Weikesstraat en Meerenstraat. De planlocatie ligt aan deze kruising en het is daarom zeer passend om volgens de karaktersitiek van de langgevelboerderij een rij woningen te realiseren. De volgende pagina's gaan in op deze karakteristiek.

- > planlocatie in Alem
- v langgevelboerderij aan de Weikesstraat / Meerenstraat
- v> langgevelboerderij aan de Weikesstraat (buurkavel)



LANGGEVELBOERDERIJ

Beeld en massa:

- traditionele architectuur met duidelijke referentie aan langgevelboerderij
- duidelijk onderscheid in boerderij en schuur
- boerderij in twee lagen met kap en schuur 1,5 laag met kap aan straatzijde
- doorlopende nok (1 gebouw)
- kaphelling ca. 40 graden, zadeldak
- hoekwoningen hebben 2 voorgevels, entree in zijgevel situeren
- luiken, roedenverdeling in ramen en schoorstenen op boerderij wenselijk
- voordeuren in tussenwoningen schuurdeel combineren in "schuurdeuren"
- dakoverstek bij kopgevels mogelijk, toepassen van kantpan, geen windveer
- aanbouwen: aansluitend op architectuur hoofdgebouw

Materialisering en kleur:

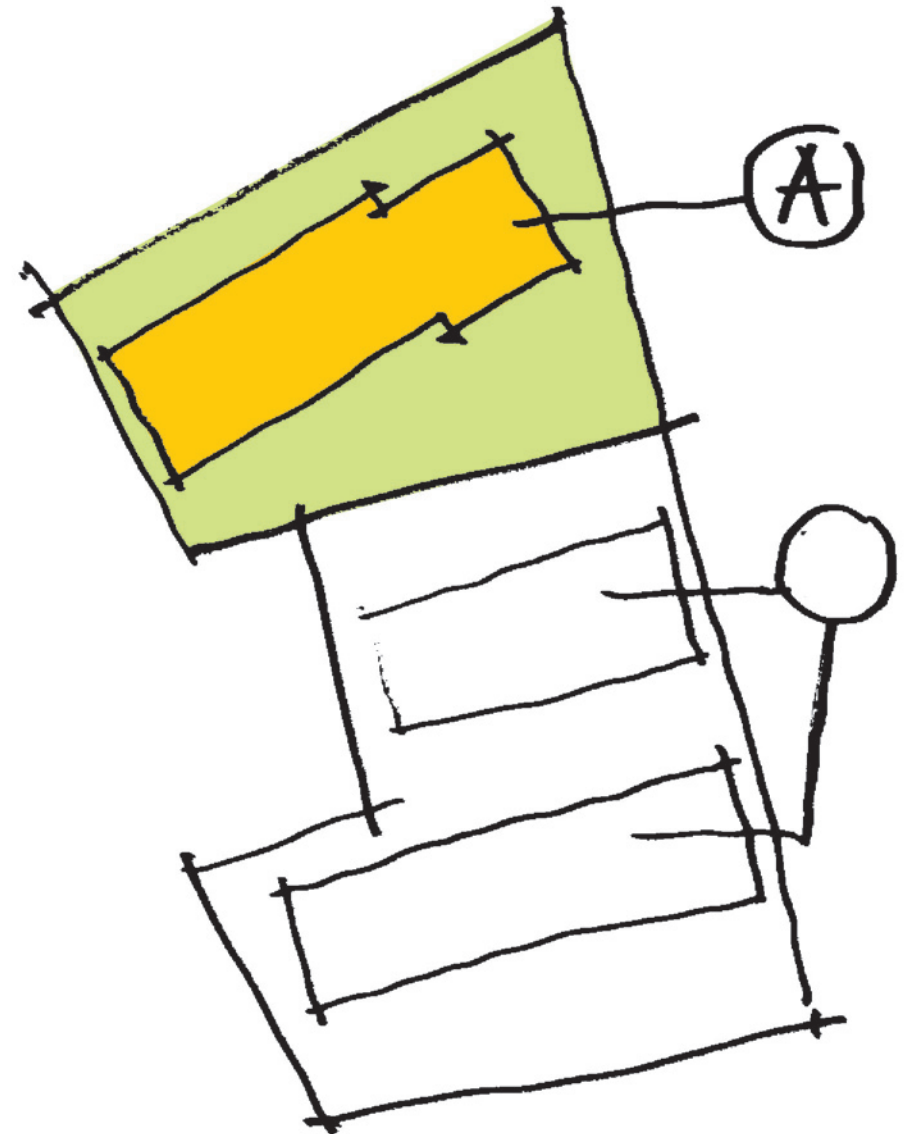
- metselwerk: oranje-rood-bruin genuanceerde handvormstenen
- dakpannen: keramische pan, geen vlakke pan, kleur: oranje-rood
- plint mogelijk in afwijkende kleurstelling of stucwerk
- eventuele contrasten of decoraties door middel van verschillende metselwerkverbanden of metselwerktexturen

Bijgebouwen:

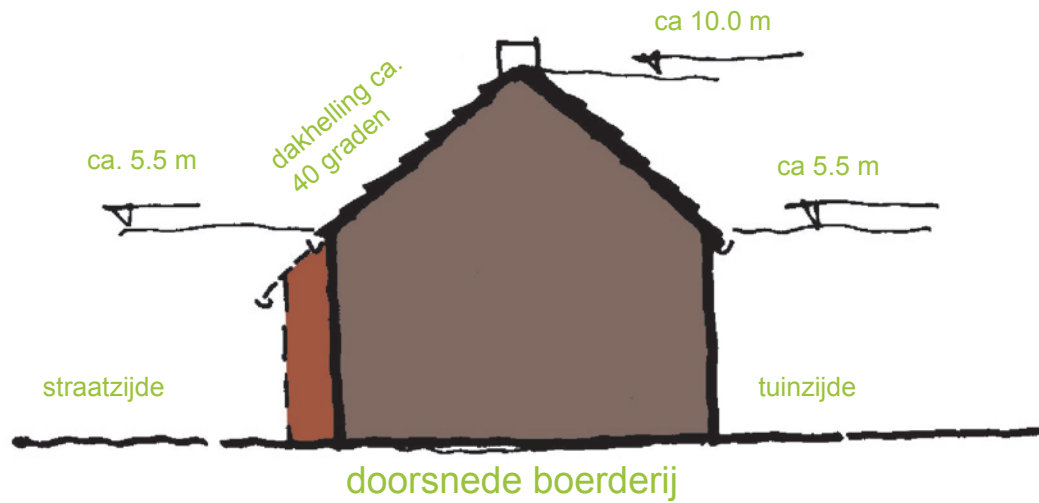
- 1 laag met plat dak
- schuurtjes: uitvoering vrij
- schuurtjes staan achter de doorlopende erfafscheiding

Erfafscheidingen:

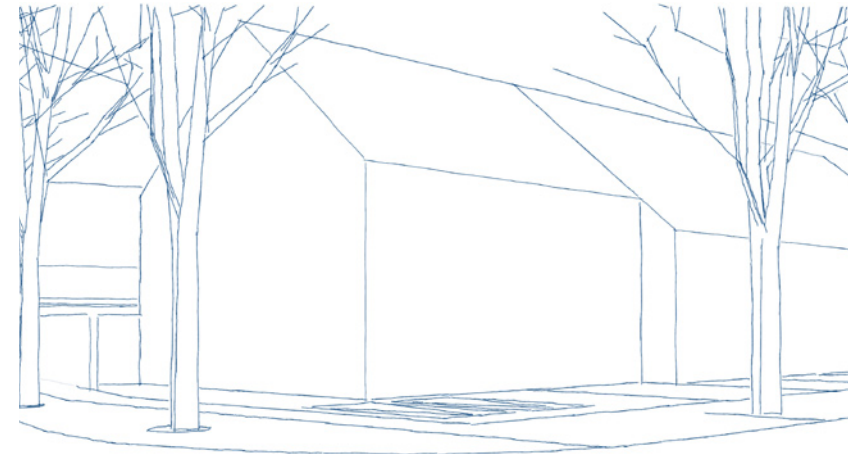
- voortuin en zijtuin (ter hoogte van woning): bladhoudende haag ca. 60 hoog
- achtertuin en zijtuin tot 2 meter voor de achtergevel: gaaswerk (evt. in combinatie met metselwerk) met groenblijvende klimplant



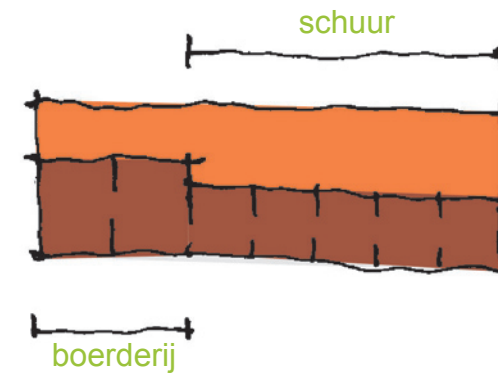
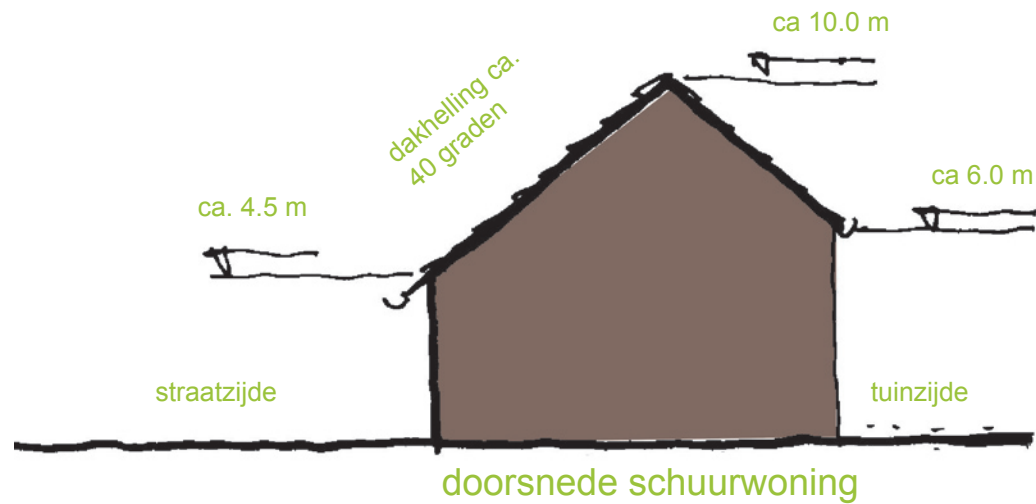
massa



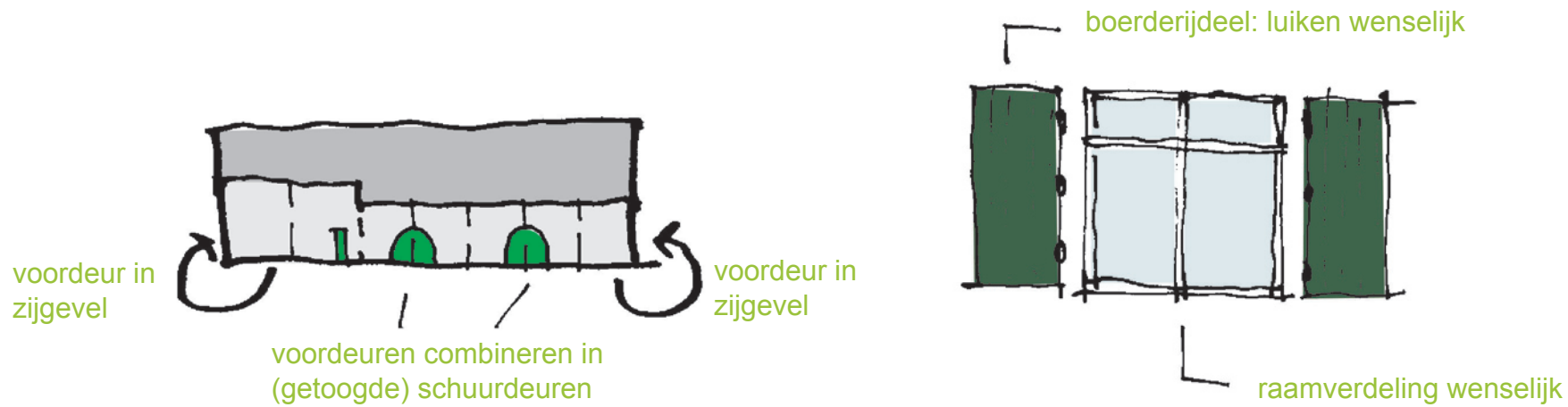
langgevelboerderij



massa aanzicht
hoek Weikesstraat / Meerenstraat



duidelijk onderscheid tussen boerderij
en schuurdeel, maar wel 1 gebouw



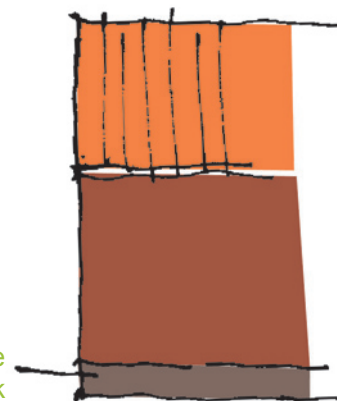
referentie voor de gevelindeling

straatgevel



hoekwoningen hebben 2 voorgevels

langgevelboerderij

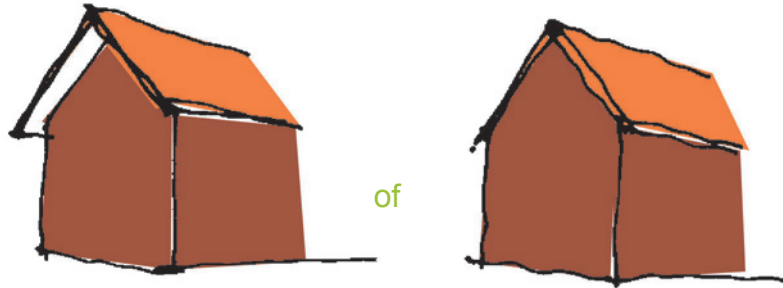


optioneel plint in afwijkende
kleur of stucwerk

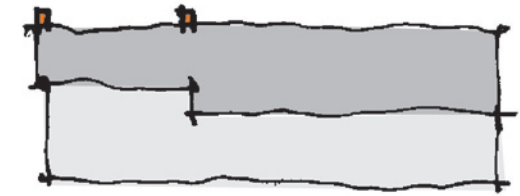


referenties voor dubbele orientatie hoekwoningen





kopgevels: dakoverstek mogelijk



zadeldak, doorlopende nok

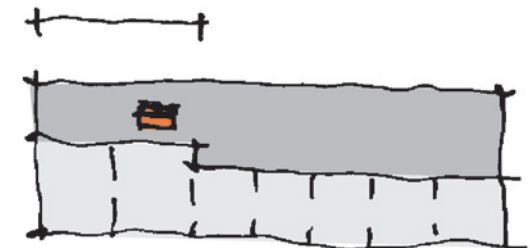
schuurwoningen hebben een lager goot dan boerderijdeel aan de straatzijde

optioneel schoorstenen op boerderijdeel



referenties voor de kapconstructie

boerderij: kleine dakkapellen mogelijk voorzijde

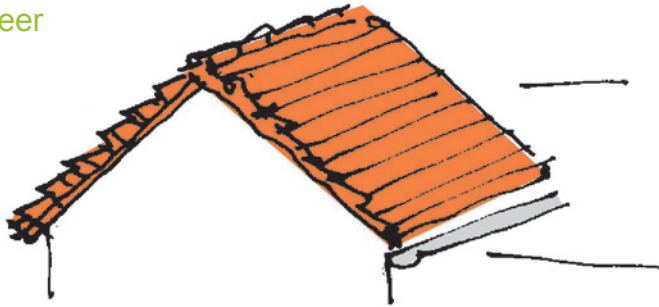


schuur: voorzijde geen dakkapellen, dakramen optie

achterzijde: dakkapellen vrij

materialisering en kleur

kopgevels hebben
een kantpan, geen
windveer



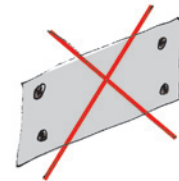
keramische pan rood-oranje
niet glanzend
geen platte pan

zinken mastgoot

langgevelboerderij



metselwerk gevels: oranje-rood-bruin
genuanceerde handvormstenen



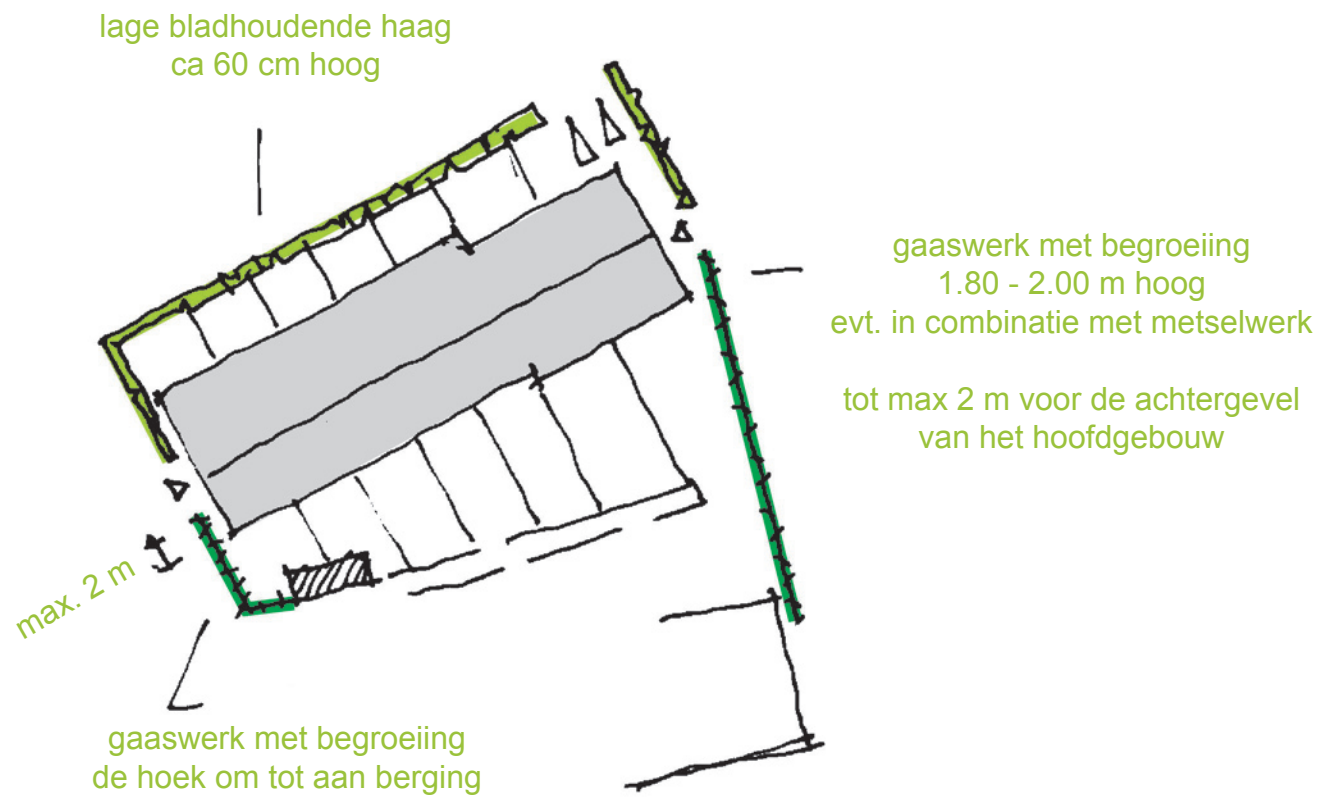
geen trespas

referentie voor materiaalgebruik

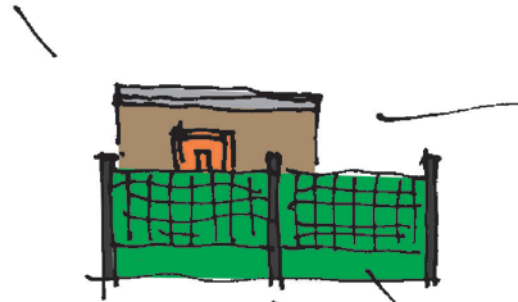


de langgevelboerderijen in Alem hebben alle een rood-oranje kap





berging staat achter doorlopend gaaswerk



berging: vorm en materialisatie
vrij, indien metselwerk toegepast
wordt dan dezelfde steen als de
woning gebruiken, max 1 laag met
plat dak

evt. met gemetselde plint

stalen kokers of gemetselde penenaten

referentie voor erfafscheiding achterzijde



HOFWONINGEN

Beeld en massa:

- traditionele architectuur
- gevarieerd aanblik vanaf de Meerenstraat
- woningen in 1 laag met kap (goothoogte ca. 3.5 m)
- 1 topgevel ter verbijzondering per rijtje volgens kappenplan
- kaphelling ca. 50 graden, zadeldak
- topgevel: kaphelling max. 65 graden, zadeldak
- hoekwoningen hebben 2 voorgevels, mogelijk entree in zijgevel situeren
- tuitgevels en oren zijn mogelijk, alsmede dakoverstek en kantpan
- aanbouwen: aansluitend op architectuur hoofdgebouw

Materialisering en kleur:

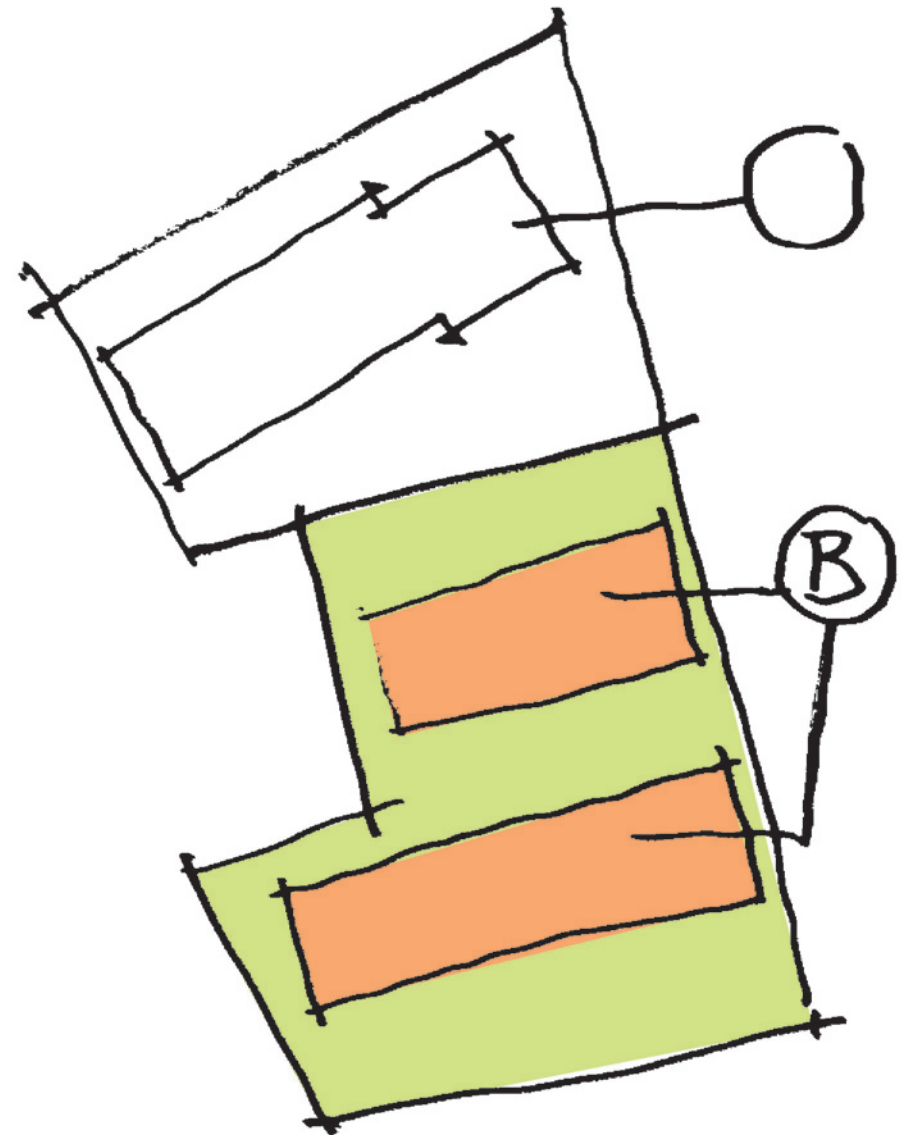
- metselwerk: oranje-rood-bruin genuanceerde handvormstenen
- dakpannen: keramische pan, geen vlakke pan, kleur: antraciet
- plint mogelijk in afwijkende kleurstelling
- eventuele contrasten of decoraties door middel van verschillende metselwerkverbanden of metselwerktexturen

Bijgebouwen:

- 1 laag met plat dak
- schuurtjes: uitvoering vrij
- schuurtjes staan achter de doorlopende erfafscheiding

Erfafscheidingen:

- voortuin en zijtuin (ter hoogte van woning): bladhoudende haag ca. 60 hoog
- achtertuin en zijtuin tot 2 meter voor de achtergevel: gaaswerk (evt. in combinatie met metselwerk) met groenblijvende klimplant



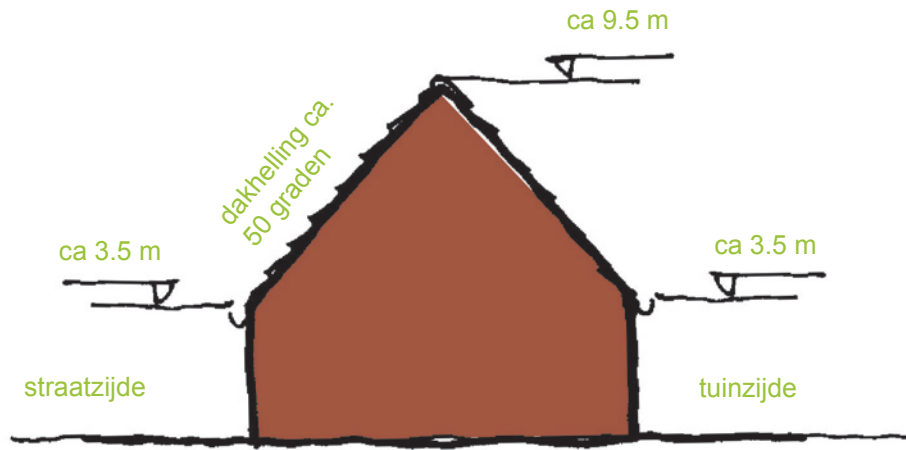
HOFWONINGEN

Kenmerkend voor het dorp Alem is de losse korrel: overwegend vrijstaande en half vrijstaande woningen. Grenzend aan de planlocatie staan enkele vrijstaande woningen in één tot anderhalve laag met kap. Om te voorkomen dat de rijwoningen een te massaal aanblik zouden vormen, worden deze juist haaks op de Meerenstraat gesitueerd. De koppen van de rijtjes vormen als het ware individuele woningen aan de Meerenstraat. Daarbij is het van groot belang dat deze koppen een duidelijke voorkant en oriëntatie hebben aan de Meerenstraat.

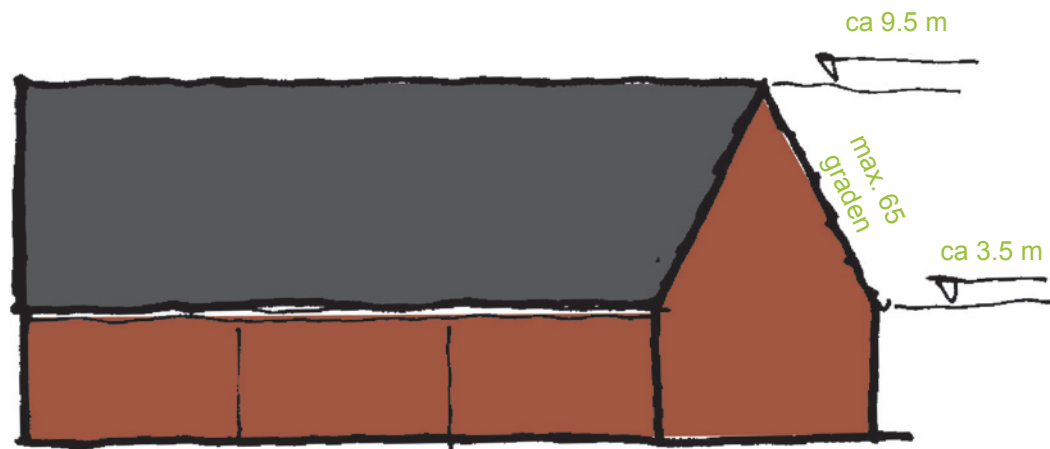
Ondanks dat de woningbouw projectmatig gerealiseerd gaat worden, is het de uitdaging en opgave om het qua beeld niet zo te laten overkomen. De hofwoningen mogen best projectmatig efficiënt in elkaar steken, maar het aanblik vanaf de Meerenstraat moet drie individuele koppen (incl langgevelboerderij) laten zien. Deze en overige beeldkwaliteitsaspecten worden benoemd op de volgende pagina's.



collage van een mogelijk aanblik vanaf de Meerenstraat, incl bestaande woning no. 8



doorsnede rijwoning



aanzicht rijtje met verbijzondering

referentie voor de massa

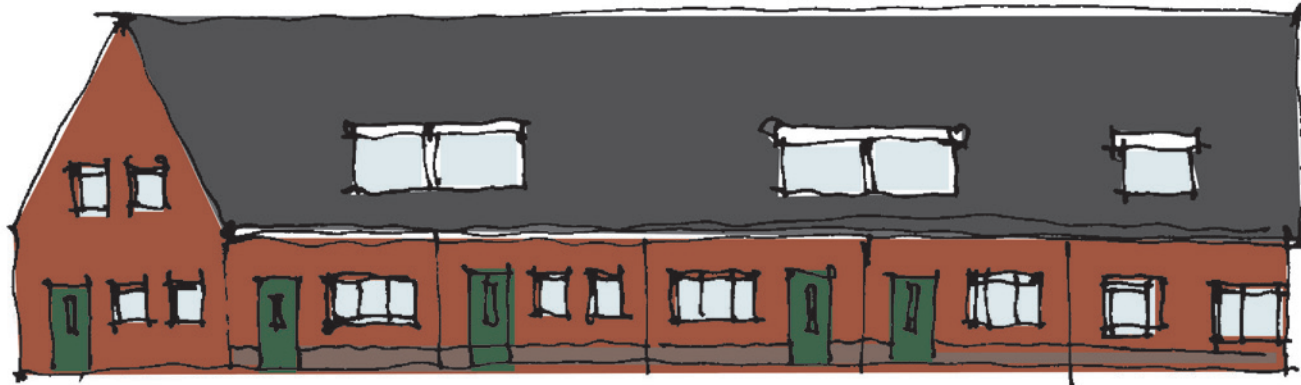




rijtje wordt als een eenheid
vormgegeven

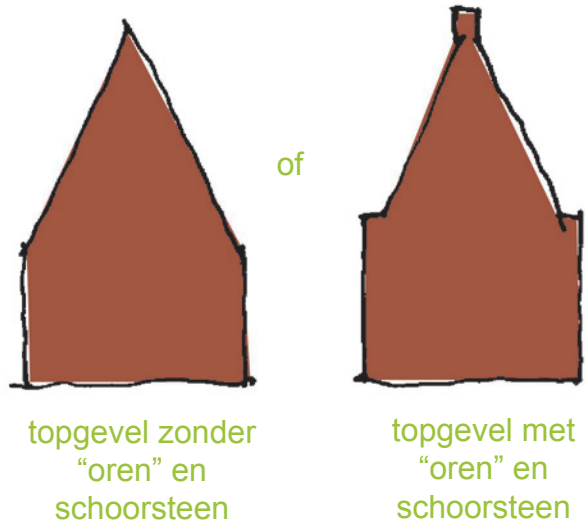
rijtjes onderling licht afwijkend in
steenkleur

subtiële variatie in gevelindeling
gewenst



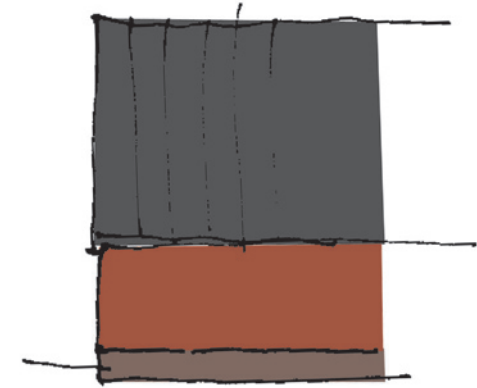
mogelijk aanblik rijtjes

hofwoningen



straatgevel

afwijkende
kleur plint
mogelijk



referenties voor de straatgevel





mogelijke uitwerkingen van dubbele orientatie hoekwoningen. vlnr: ramen in zijgevel, hoekraam, voordeur en ramen in zijgevel

referentie voor de straatgevel

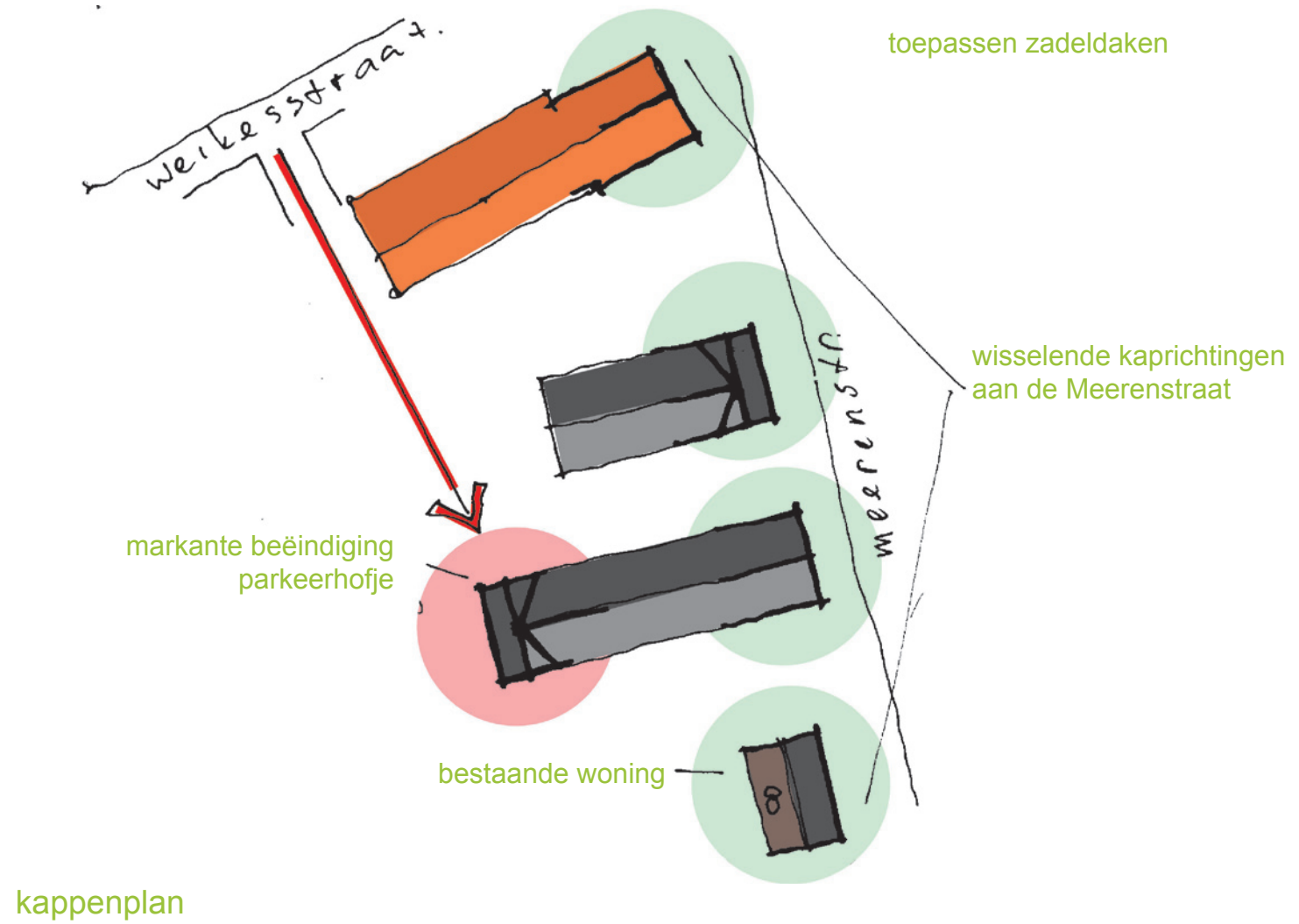


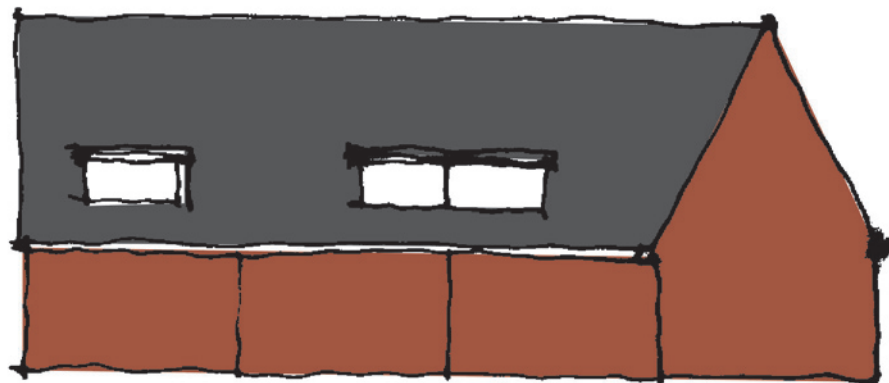
locatie dubbele orientatie hoekwoningen

└─ verplicht 2 voorgevels

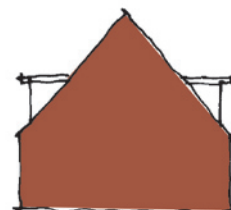
└─ optioneel voorgevel







dakcapellen straatzijde max per 2 gekoppeld, achterzijde vrij



dakcapellen met plat dak

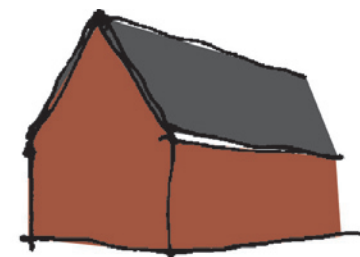
referenties voor dakcapellen



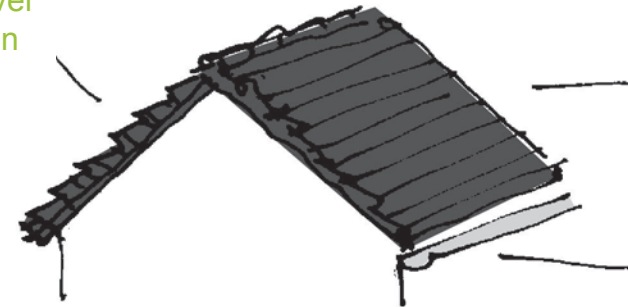
eindwoning met of zonder dakoverstek toepassen van kantpan



of



kopgevels hebben
een kantpan of een
doorgaande gevel
(tuitgevel), geen
windveer

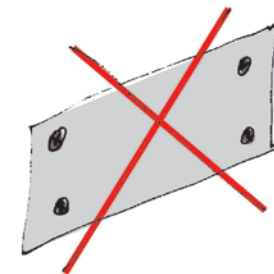


keramische pan antraciet
niet glanzend
geen platte pan

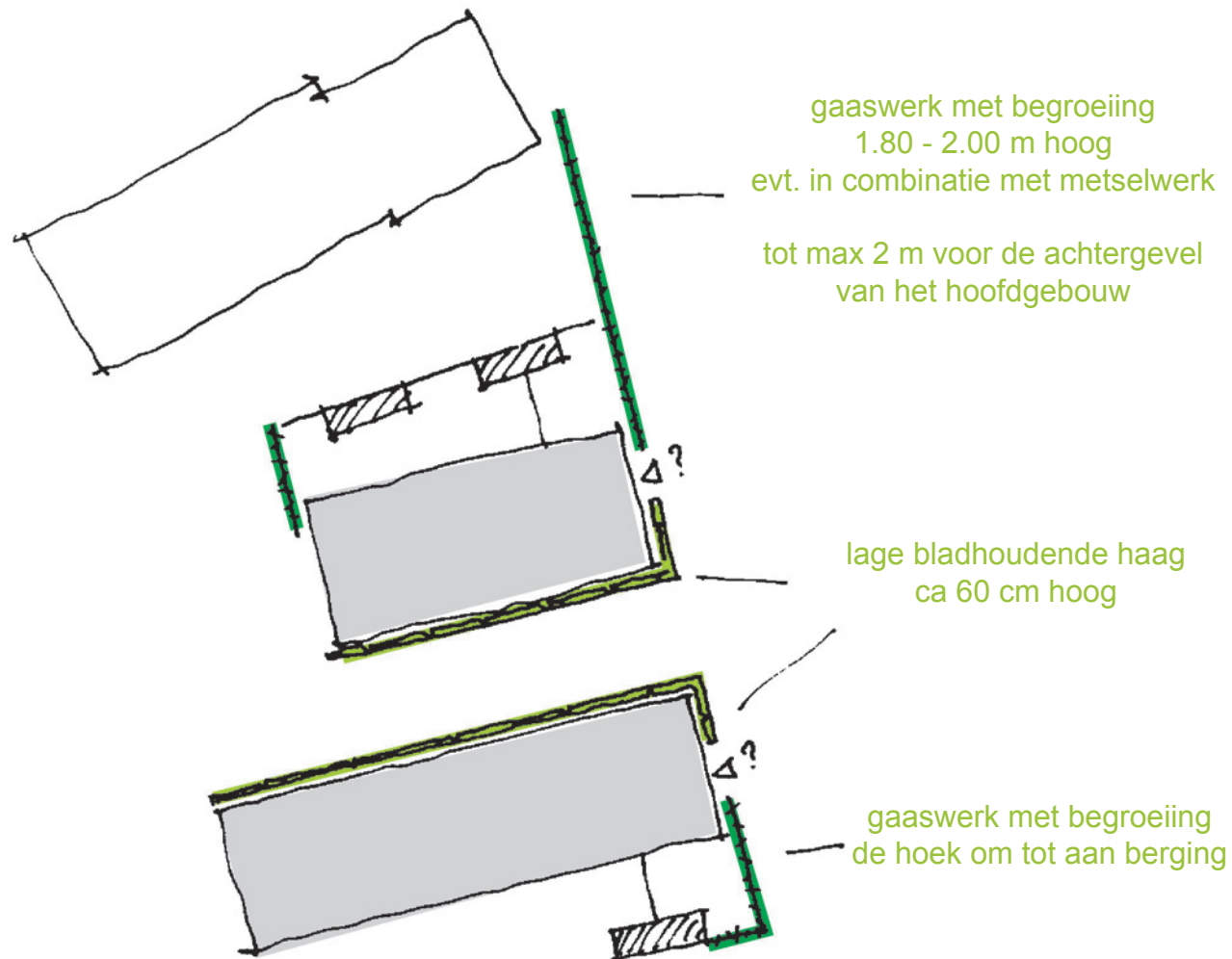
zinken mastgoot



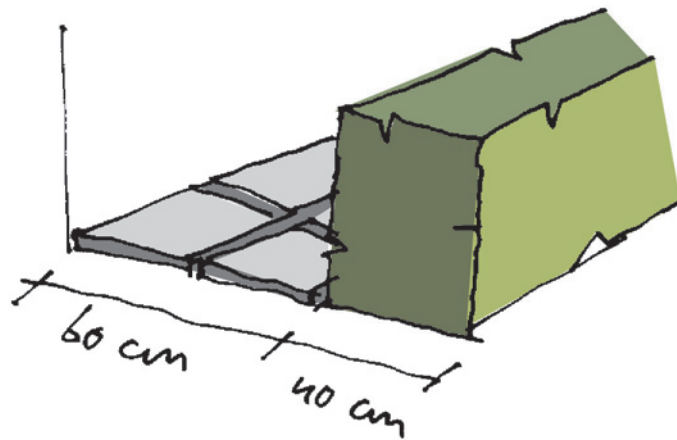
metselwerk gevels: oranje-rood-bruin
een rijtje heeft 1 kleur
rijtjes onderling licht afwijkend in steenkleur
genuanceerde handvormstenen



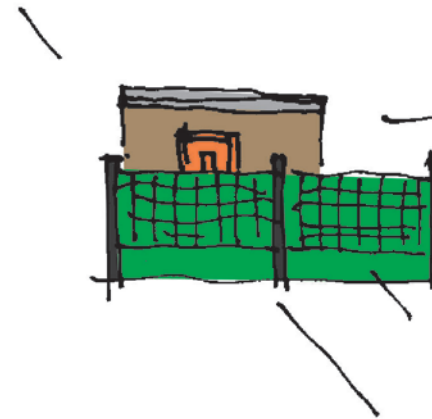
geen trespas



inrichting voortuin (1m diep)



berging staat achter doorlopend gaaswerk



berging: vorm en materialisatie vrij, indien metselwerk toegepast wordt dan dezelfde steen als de woning gebruiken, max 1 laag met plat dak

evt. met gemetselde plint
stalen kokers of gemetselde penenaten

referentie voor erfafscheiding achterzijde



OPENBARE RUIMTE

Algemeen:

- handhaven / versterken grasbermen Weikesstraat en Meerenstraat (de hoek om)
- Behoud bestaande bomen Weikesstraat en Meerenstraat, (m.u.v. 1 boom ter hoogte entree p-hofje)
- aanplant bomen Weikesstraat om de boomstructuur heel te maken, daar waar mogelijk
- bestaande materialisering Weikesstraat en Meerenstraat doorzetten

Materialisering en kleur:

- nader uit te werken conform IVOR

Groen:

- lage hagen (ca 60 cm - 1 m om de parkeervakken
- hoge haag of hekwerk met begroeiing (ca 1,80 m hoog) op overgang met Weikesstraat 26
- bomen tussen p-vakken in haagblokken
- gazon in lv-straatje

Verlichting:

- nader uit te werken conform IVOR

